Anleitung

zur Anlage Grundstück
(NIGrSt 2)

Diese Anleitung soll Sie darüber informieren,

- wie Sie die **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** richtig ausfüllen und
- welche steuerlichen Pflichten Sie dabei haben.

In welchen Fällen benötigen Sie diese Anlage?

Bitte fügen Sie der **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)** die **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** und ggf. die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (NIGrSt 4)** bei, wenn die Erklärung für ein unbebautes oder bebautes Grundstück des Grundvermögens abzugeben ist.

Anlage Grundstück (NIGrSt 2)

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit dies erforderlich ist. Bitte reichen Sie Belege (Bauzeichnungen, Lagepläne) nur auf Anforderung des Finanzamts ein.
Runden Sie bitte maßgebliche Flächen von Grund und Boden und Gebäuden zu Ihren Gunsten auf volle Quadratmeter nach unten ab.

Kopfleiste

Zu Zeilen 1 und 2

Bitte übernehmen Sie die Angaben in den *Zeilen 1 und 2* sowie den Stichtag aus den Angaben Ihrer **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1)**.

Lfd. Nr. der Anlage

Zu Zeile 3

In eine **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** können bis zu vier Flurstücke bzw. bis zu 15 Gebäude/Gebäudeteile eingetragen werden. Sollte Ihr Grundstück mehr Flurstücke und/oder Gebäude/Gebäudeteile umfassen, dann füllen Sie bitte weitere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** aus (nur bei Abgabe der Erklärung in Papierform). Bitte nummerieren Sie die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiele: lfd. Nr. **01** von **01** oder
lfd. Nr. **01** von **10**, lfd. Nr. **02** von **10** usw.

Bei der elektronischen Erklärung können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

Angaben zum Grund und Boden
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Tragen Sie bitte in den folgenden Zeilen alle Flurstücke ein, die zu Ihrem Grundstück gehören.

Zu Zeilen 4 bis 7

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein.
Diese Angaben finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag.
Zusätzlich steht Ihnen als Hilfsinstrument der Grundsteuer-Viewer im Internet (https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de) kostenlos zur Verfügung. Der Grundsteuer-Viewer ist eine Internet-Anwendung, in der Sie Ihre Flurstücke einfach (über Adresse oder Bezeichnung oder auf einer Karte) finden und aufrufen können. Ihnen wird neben den Katasterangaben u.a. die amtliche Flächengröße angezeigt. Nur zu Ihrer Information wird auch der Lage-Faktor vorläufig berechnet und angezeigt.

Zu Zeile 4 (Gemeinde)

Tragen Sie bitte die Gemeinde ein, in der das Flurstück liegt.

Zu Zeile 5 (Gemarkung)

Die Gemarkung bezeichnet das Gebiet einer Gemeinde, in dem sich das Flurstück befindet.

Zu Zeile 6 (Flur, Flurstück – Zähler/Nenner –, Fläche)

Diese Zeile bezieht sich auf das gesamte Flurstück.
Tragen Sie bitte bei Flurstück die Flurstücksnummer mit Zähler und Nenner in die jeweiligen Felder ein. Nicht jede Flurstücksnummer hat auch einen Nenner, bitte lassen Sie in dem Fall das entsprechende Feld „Flurstück: Nenner“ frei und nehmen keine Eintragung vor.
Bei Fläche in m² tragen Sie bitte die amtliche Flächengröße des gesamten Flurstücks ein. Gehören nur Teile des Flurstücks zu der wirtschaftlichen Einheit, für die die Steuererklärung abgegeben wird, ist der entsprechende Anteil in Zeile 7 anzugeben.

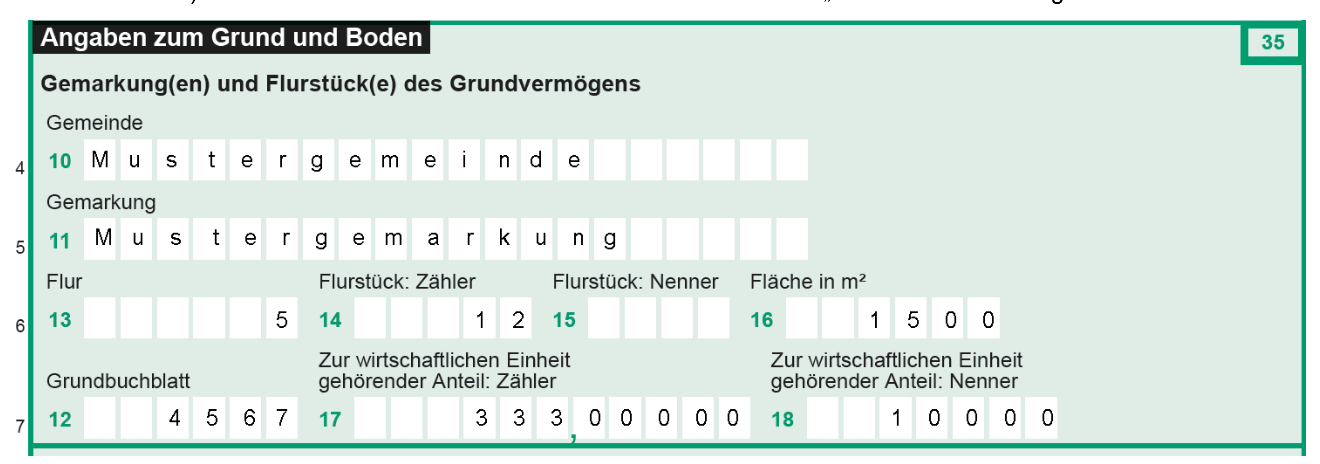
Zu Zeile 7 (Grundbuchblatt)

Die Grundbuchblattnummer ist aus dem Grundsteuer-Viewer nicht erkennbar. Sie können sie aus dem Notarvertrag, der Urkunde über die Finanzierungsgrundschuld, aus den grundbuchamtlichen Eintragungsbekanntmachungen sowie den grundbuchamtlichen Kostenrechnungen entnehmen. Sofern Sie die Grundbuchblattnummer in Ihren Unterlagen nicht finden, lassen Sie die Eintragung frei.

Zu Zeile 7 (Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil – Zähler/Nenner –)

Bitte geben Sie hier an, zu welchem Anteil das Flurstück zur wirtschaftlichen Einheit gehört. Eine Eintragung ist hier vorzunehmen, wenn Sie Eigentümer einer Eigentumswohnung sind. Dann ist hier der Miteigentumsanteil laut Grundbuch (Zähler/Nenner) einzugeben. Das Gleiche gilt, wenn Sie als Eigentümer eines Grundstücks auch einen Miteigentumsanteil an einem Privatweg oder einem Garagengrundstück haben. Ein weiterer Anwendungsfall ergibt sich bei zum Grundvermögen gehörenden Gebäuden, die sich auf einer Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs befinden. Wenn das Flurstück vollständig zu Ihrem Grundstück gehört, dann geben Sie hier bitte bei Zähler „1,00000“ und bei Nenner „1“ ein. Der Zähler ist immer mit Nachkommastellen einzutragen. Der Nenner ist immer als ganze Zahl einzutragen. Sind in den Katasterunterlagen im Nenner ausnahmsweise Nachkommastellen ausgewiesen, erweitern Sie bitte den gesamten Bruch so, dass im Nenner eine ganze Zahl stehen bleibt.

Beispiel:
Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 1.500 m². Zum Wohnungseigentum gehört ein Miteigentumsanteil in Höhe von 333/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Als Fläche des Flurstücks sind 1.500 m² und als Anteil ist „333/10.000“ einzutragen.


Angaben zum Grund und Boden — 35

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

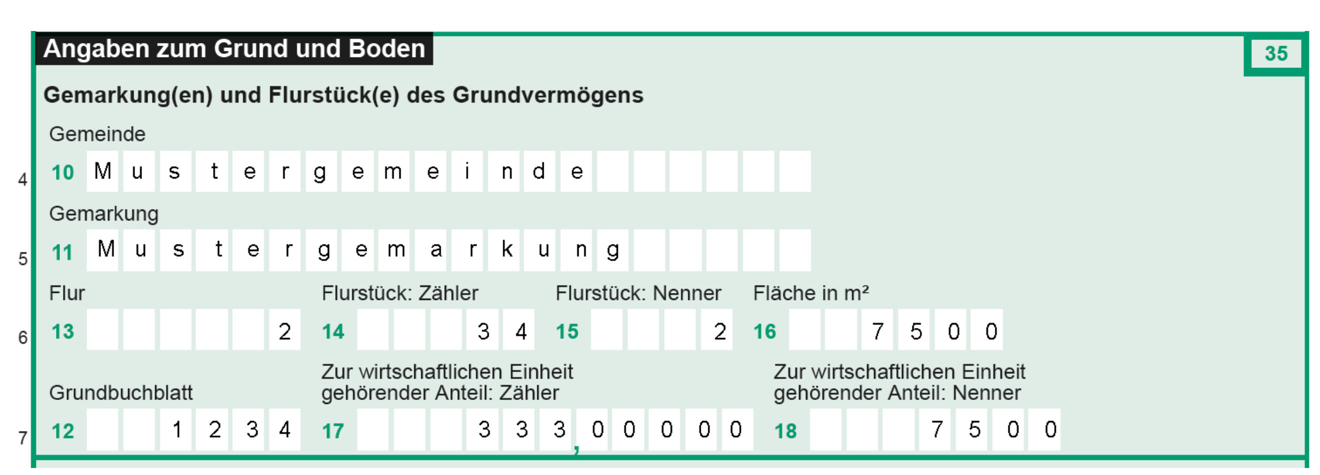
4 Gemeinde: 10 Mustergemeinde

5 Gemarkung: 11 Mustergemarkung

6 Flur: 13 5 — Flurstück: Zähler: 14 12 — Flurstück: Nenner: 15 — Fläche in m²: 16 1500

7 Grundbuchblatt: 12 4567 — Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler: 17 333,00000 — Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner: 18 10000

Beispiel:
Die Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet sich auf einem insgesamt 7.500 m² großen Flurstück. Hiervon entfallen 333 m² auf den als Grundvermögen zu bewertenden Wohnteil des Betriebs. Die übrigen 7.167 m² werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Als Fläche des Flurstücks sind 7.500 m² und als Anteil ist 333/7500 einzutragen. Bitte beachten Sie, dass sich im Zähler eine Kommastelle befindet.
Die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist in der Grundsteuererklärung für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (dort in der Anlage Land- und Forstwirtschaft (NIGrSt 3)) zu erfassen.


Angaben zum Grund und Boden — 35

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

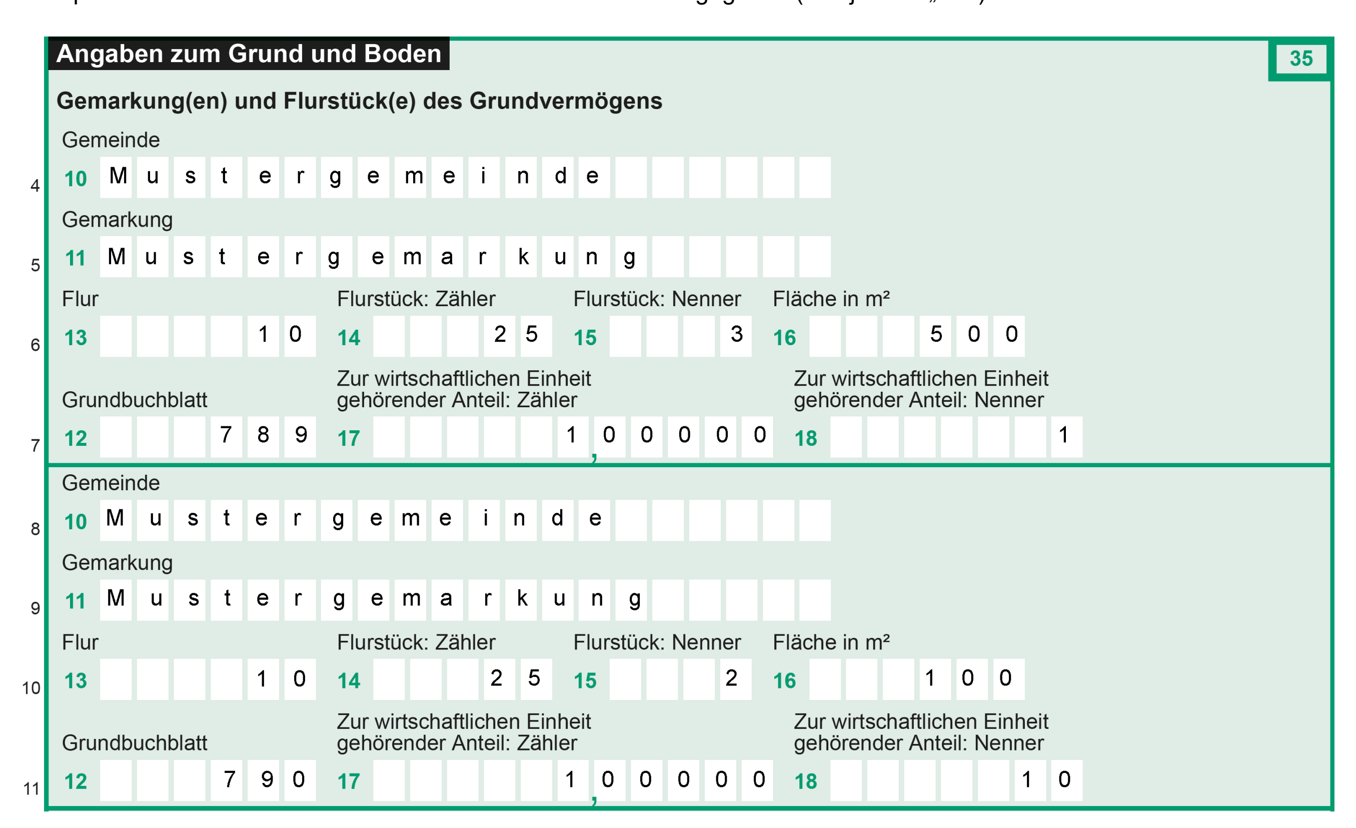
4 Gemeinde: 10 Mustergemeinde

5 Gemarkung: 11 Mustergemarkung

6 Flur: 13 2 — Flurstück: Zähler: 14 34 — Flurstück: Nenner: 15 2 — Fläche in m²: 16 7500

7 Grundbuchblatt: 12 1234 — Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler: 17 333,00000 — Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner: 18 7500

Beispiel:
Ehegatten oder Lebenspartner sind je zur Hälfte Eigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m²), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück 2 (Gesamtfläche: 100 m², wovon 10 m² zu der wirtschaftlichen Einheit (z. B. „Einfamilienhaus“) zählen) gehört. Als Fläche zu Flurstück 1 sind „500 m²“ und zu Flurstück 2 „100 m²“ einzutragen. Als Anteil zu Flurstück 1 ist „1/1“ und zu Flurstück 2 „1/10“ einzutragen.
Die Eigentumsverhältnisse werden im **Hauptvordruck (NIGrSt 1)** in Zeile 11 abgefragt. Die Anteile der Ehegatten oder Lebenspartner am Grundstück werden dort in Zeilen 30 und 49 angegeben (hier jeweils „1/2“).



Angaben zum Grund und Boden 35

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Zeile	Feld	Eintrag
4	Gemeinde (10)	Mustergemeinde
5	Gemarkung (11)	Mustergemarkung
6	Flur (13)	10
6	Flurstück: Zähler (14)	25
6	Flurstück: Nenner (15)	3
6	Fläche in m² (16)	500
7	Grundbuchblatt (12)	789
7	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler (17)	1,00000
7	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner (18)	1
8	Gemeinde (10)	Mustergemeinde
9	Gemarkung (11)	Mustergemarkung
10	Flur (13)	10
10	Flurstück: Zähler (14)	25
10	Flurstück: Nenner (15)	2
10	Fläche in m² (16)	100
11	Grundbuchblatt (12)	790
11	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler (17)	1,00000
11	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner (18)	10

Weitere Flurstücke

Tragen Sie bitte weitere Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit ab *Zeile 8 ff.* ein.
Nur für Papiererklärungen: Sollte Ihre wirtschaftliche Einheit mehr als vier Flurstücke umfassen, geben Sie bitte alle weiteren Flurstücke auf einer zusätzlichen **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** an. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile 3* ein.
Bei elektronischer Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de können Flurstücke unbegrenzt erfasst werden.

Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²

Zu Zeile 20

Beträgt die Summe aller Flurstücksflächen der wirtschaftlichen Einheit mehr als 10.000 m², geben Sie hier bitte die gesamte Fläche an, die bebaut oder befestigt ist. Gehören zu Ihrer Erklärung mehrere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** machen Sie diese Angabe bitte nur auf der ersten Anlage.

> Eine Fläche wird nach der Eingliederung der DIN 277 als bebaut klassifiziert.
>
> Demnach gilt als **bebaut** jeder Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut bzw. überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (z. B. Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt.
>
> Als **befestigt** gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Niederschlagswasser nicht oder unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen beispielsweise Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke, o. ä.) bedeckt sind.

Angaben zu Gebäuden/Gebäudeteilen

Zu Zeilen 21 bis 36

Liegt ein bebautes Grundstück vor, füllen Sie bitte die *Zeilen 21 ff.* aus. Falls Sie Eigentümer eines Grund und Bodens mit fremdem Gebäude sind, müssen Sie keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen machen.

Ein **bebautes Grundstück** ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig.
Ein Grundstück gilt auch als bebaut, wenn sich darauf Gebäudeflächen für Zwecke des Zivilschutzes befinden. Lesen Sie gegebenenfalls bitte die Ausführungen zu „Zivilschutz".

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden werden erst ab einer bestimmten Größe erfasst und müssen nur dann hier in Zeile 21 ff. eingetragen werden. Mehr zu den Voraussetzungen siehe unten.

Lfd. Nr. des Gebäudes/Gebäudeteils
Vergeben Sie bitte für Ihre Gebäude/Gebäudeteile fortlaufende Nummern. Sofern Sie weitere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** einreichen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort. Bei der elektronischen Erklärung können Gebäude und Gebäudeteile unbegrenzt erfasst werden.

Bezeichnung
Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr/e Gebäude/Gebäudeteile (z. B. Einfamilienhaus, Wohnung Nr. 3, Arztpraxis).

Unterscheidung zwischen Wohnfläche und Nutzfläche
In den Fällen der Wohnnutzung ist - grundsätzlich - allein die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) maßgeblich. Flächen weiterer zu der Wohnung gehörender Räume wie z.B. Keller-, Abstell-, Heizungsräume oder Waschküchen, die nicht zur Wohnfläche gehören (vgl. § 2 Abs. 3 WoFlV), sind hier nicht zu berücksichtigen; auch nicht als Nutzfläche.
In einem Gebäude, das sowohl für Wohnzwecke als auch für andere Zwecke verwendet wird, werden Zubehörräume, wie z.B. Kellerräume, unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Nutzung sie dienen bzw. zu dienen bestimmt sind.
Auch das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche.

Wohnfläche in m²
Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden.

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.
Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.
Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- freiliegenden Installationen,
- Einbaumöbeln und
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
- unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zu einem Viertel anzurechnen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen.

Die Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zubehörräumen innerhalb des Wohngebäudes brauchen Sie **nicht** in der Erklärung einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume,
- Abstellräume,
- Waschküchen und Trockenräume,
- Bodenräume und
- Heizungsräume.

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt.

Kurzfristige Beherbergung
Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (z. B. Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung z.B. über Airbnb u.ä.). Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen.

Nutzfläche in m²
Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die Nutzfläche ist vorrangig nach der DIN 277 zu ermitteln. Dabei ist grundsätzlich die DIN 277-1: 2005-02 anzuwenden. Bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aber auch die Nutzungsfläche nach der DIN 277-1: 2016-01, bei Bauten ab August 2021 die Nutzungsfläche nach der DIN 277:2021-08 herangezogen werden. Bei vermieteten Gebäuden kann die Nutzfläche in der Regel dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnommen werden. Auch in den Bauunterlagen befindet sich regelmäßig eine Nutzflächenberechnung.

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Nutzfläche einzutragen.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Verkaufsräumen
- Büroräumen,
- Besprechungsräumen,
- Teeküchen,
- Werkhallen,
- Laboren,
- Lagerhallen,
- EDV-Serverräumen,
- Archiven/Registraturen,
- Räumen für medizinische Untersuchungen/Behandlungen,
- Ausstellungsräumen,
- Bühnenräumen,
- Sporträumen,
- Sanitärräumen,
- Umkleideräumen,
- Abstellräumen,
- Terrassen und Loggien.

Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche umfasst **nicht** die

- Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler),
- Technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

Wäre eine Ermittlung der Nutzfläche nach der DIN 277 mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf die Nutzfläche z. B. auch aus den Kubikmetern für den umbauten Raum eines Gebäudes errechnet oder anhand der Brutto-Grundfläche/Wohnfläche abgeleitet werden.

Garagen-/Tiefgaragen-/Stellplätze
Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen- und Stellplätzen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz. Voraussetzung ist, dass sie in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist in der Regel eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z.B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung im Sinne dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Der Freibetrag von 50 m^2 bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m^2 Garagenfläche unberücksichtigt bleiben kann. Stellplätze im Freien und Carports gehören nicht zu der Gebäudefläche und sind nicht einzutragen. Der Garagenfreibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden (§ 3 Abs. 2 NGrStG). Nur die über 50 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche ein.

Beispiel:
Unter einem Mietwohngrundstück mit 10 Wohneinheiten befindet sich eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen. Die Einstellplätze haben eine Größe von jeweils 20 Quadratmetern. 6 Einstellplätze werden an Dritte vermietet, 14 Einstellplätze werden an die Wohnungsmieter vermietet, wobei 7 Mietparteien einen Stellplatz, zwei Mietparteien jeweils 2 Stellplätze und eine Mietpartei 3 Stellplätze gemietet haben.
Von den 400 Quadratmetern Garagenfläche bleiben die Flächen der 9 Mietparteien (11 Tiefgaragenplätze) unberücksichtigt, deren Garagenfläche unter 50 Quadratmetern liegt. Die Garagenfläche der Mietpartei mit 3 Garagen wird mit 10 Quadratmetern als Nutzfläche berücksichtigt, 2 Stellplätze bleiben unberücksichtigt, 1 Stellplatz wird mit 10 m^2 angesetzt. Die Nutzfläche der an Dritte vermieteten 6 Stellplätze (120 Quadratmeter) wird als Nutzfläche berücksichtigt (kein Freibetrag). In der Steuererklärung ist die Nutzfläche für nicht begünstigte Garagen mit 130 qm (10 Quadratmeter zuzüglich 120 Quadratmeter) anzugeben.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen 36

Zeile	lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils		Bezeichnung		Wohnfläche in m²		Nutzfläche in m²
21	1	11	8 Wohnungen	15	640	16	
22	2	11	13 Tiefgaragen	15		16	0
23	3	11	1 Tiefgarage	15		16	10
24	4	11	6 Tiefgaragen	15		16	120
25		11		15		16	

Nebengebäude
Nebengebäude mit einer Gebäudefläche von weniger als 30 m² (z. B. Schuppen und Gartenhaus) bleiben unberücksichtigt, wenn sie in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen (§ 3 Abs. 3 NGrStG). Die über 30 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche ein.

Zivilschutz
Flächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Nutz- bzw. Wohnfläche unberücksichtigt. Das Grundstück gilt dennoch als bebaut. Die Flächen sind nicht in den *Zeilen 21 bis 35* einzutragen. Tragen Sie diese Flächen bitte nur in *Zeile 37* ein.

Weitere Gebäude/Gebäudeteile

Nur für Papiererklärungen: Sollte die wirtschaftliche Einheit mehr als 15 Gebäude/Gebäudeteile umfassen, geben Sie bitte alle weiteren Gebäude/Gebäudeteile auf einer zusätzlichen **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** an. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile 3* ein.
Bei elektronischer Erklärung über das Portal „ELSTER - Ihr Online-Finanzamt“ unter www.elster.de können Gebäude/Gebäudeteile unbegrenzt erfasst werden.

Zivilschutz

Zu Zeile 37

Tragen Sie bitte alle Flächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen ein, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden. Die Flächen sind in den *Zeilen 21 bis 35* nicht zu berücksichtigen. Das Grundstück gilt dennoch als bebaut.

Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

Zu Zeile 38

Als Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines im Teileigentum stehenden Grundstücks müssen Sie hier nur Angaben machen, wenn das Wohnungs- oder Teileigentum neu entstanden ist.

> **Wohnungseigentum:**
> Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörende Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.
>
> **Teileigentum:**
> Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörende Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Wohnungs- und Teileigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. Für die Grundsteuer gilt das Wohnungs- oder Teileigentum bereits dann als entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann. Ist das Wohnungs- und Teileigentum am Feststellungszeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen aber die Teilungserklärung bereits beurkundet worden, tragen Sie bitte in *Zeile 38* das Datum ein, an dem der Antrag beim Grundbuchamt eingereicht wurde.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden/Erbbaurecht

Zu Zeilen 39 bis 48

Bei einem **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** ist der dazugehörende Grund und Boden dem Eigentümer des Grund und Bodens und das Gebäude dem (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen.
Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet, geben Sie bitte für das Gebäude die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** ab und tragen bitte in *Zeile 39* eine „1“ ein. In diesem Fall müssen Sie keine Angaben zum Grund und Boden (*Zeilen 4 bis 19*) machen. Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden auf einem Erbbaurecht errichtet, füllen Sie bitte zusätzlich zu *Zeile 39* auch *Zeile 41* aus und tragen Sie jeweils eine „1“ ein.

Sind Sie Eigentümer eines Grundstücks, auf dem ein fremdes Gebäude errichtet worden ist, geben Sie bitte für den Grund und Boden eine **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** ab. Tragen Sie in diesem Fall bitte in Zeile 40 eine „1“ ein und den Namen und die Anschrift des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes in den *Zeilen 42 bis 48* ein. Sie müssen in diesem Fall keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen in den *Zeilen 21 bis 36* machen.

Das **Erbbaurecht** ist das Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks eines anderen Eigentümers (des Erbbauverpflichteten) ein Bauwerk zu haben. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbbaurecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.

Der Eigentümer

- des Erbbaurechts wird als Erbbauberechtigter,
- des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbauverpflichteter

bezeichnet.

Als Erbbauberechtigter müssen Sie die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** unter Mitwirkung des Erbbauverpflichteten abgeben. Bitte tragen Sie in diesem Fall in *Zeile 41* eine „1“ ein und geben Sie in den *Zeilen 42 bis 48* bitte den Namen und die Anschrift des Erbbauverpflichteten ein.

Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
04	Herrn und Frau
05	Herrn und Herrn
06	Frau und Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergemeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partenreederei